

REFERAT Plan og Teknik d. 31-01-2023

Mødedato Tirsdag d. 31. januar 2023 kl. 07:30

Mødested Mødelokale 1.2 Vest

Mødedeltagere Jakob Ville, Gitte Grønbæk, Birgitte Munk Grunnet, Filip Bekic
Bladt, Hamlaoui Bahloul, Jan Scherning, Jørn Chemnitz, Molle Lykke
Nielsen, Tobias Jørgensen

Indholdsfortegnelse

Udkast til politisk program for Plan og Teknik.....	3
Drøftelse af fremtidig anvendelse af areal ved Bornholmsvej.....	4
Opstart af kommuneplantillæg 39 for landskabsudpegninger.....	11
Opstart af lokalplan 0310-41, Ved Sydbanegade – et centerområde samt tilhørende kommuneplantil	15
Endelig vedtagelse af lokalplan 0022-13, Ved Dyrehavegårdsvej med tilhørende kommuneplantillæ	19
Landzone - Husstandsmølle på Smedegyden 9, Skanderup og administrationspraksis for husstands	23
Kondemnering af bolig, Hjelmsvej 9, kl., 6000 Kolding.....	26
Godkendelse af tilbygning til eksisterende aktivitetscenter, Ole Rømers Vej 8, Kolding.....	28
Lukket: Køb af Hovedgaden 30A, 6064 Jordrup.....	30
Godkendelse af skema C og finansiering af budgetoverskridelse, Klostergården, Domea Lundersko	31
Principbeslutning om ny ordning for afhentning af 10 fraktioner ved husstanden fra 2025.....	35
Etablering af Genbrugsområder og udvidelse af Skatkammeret.....	38
Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.....	42
Orienteringspunkter.....	43
Orientering fra formanden.....	44
Underskriftsark.....	45

Punkt 1: Udkast til politisk program for Plan og Teknik

22/22139

Resumé

Der forelægges udvalget et første udkast til politisk program for Plan og Teknik til drøftelse.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at forslaget til politisk program drøftes.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Drøftet.

Sagsfremstilling

I løbet af det første år efter, at det nye byråd er trådt til, skal hvert politisk udvalg udarbejde et politisk program, som angiver temaer og retning for udvalgsarbejdet fire år frem og udtrykker udvalgets prioriteringer og ambitioner.

By- og Udviklingsforvaltningen har på baggrund af Byrådets arbejdsgrundlag og udvalgets drøftelser på seminarer og temamøder udarbejdet vedlagte forslag til politisk program for udvalget Plan og Teknik.

De seks fokusområder i det politiske program er:

- Bæredygtig udvikling
- Kolding by
- Mobilitet
- Bæredygtigt ressourcekredsløb
- Erhvervsudvikling
- Bæredygtig drift

Bilag

Udkast til politisk program for udvalget Plan og Teknik

Punkt 2: Drøftelse af fremtidig anvendelse af areal ved Bornholmsvej

22/18194

Resumé

I forbindelse med opsamling på indkaldelse af ideer og forslag til Kommuneplan 2021 besluttede Økonomiudvalget den 25. august 2020, at det eksisterende område til fritidsformål ved Bornholmsvej ændres til boligformål.

Forvaltningen har været i dialog med en almen boligorganisation med henblik på udarbejdelse af planforslag for et nyt boligområde med tæt-lav boligbebyggelse, der dog fortsat giver plads til et grønt areal mod nord, som kan bevares til fritidsformål. Det grønne areal anvendes i dag af områdets beboere til boldspil m.m. og af Kolding Friskole til undervisningsformål.

Områdets beliggenhed i tilknytning til Marielundkilen giver dog også området et potentiale for at understøtte fremtidige rekreative anvendelser i Marielundskoven med f.eks. trailcenter, udgangspunkt for de mange idræts- og friluftsföreninger, der bruger skoven eller lignende.

Planområdets begrænsede omfang gør, at det ikke er muligt at tilgodese begge anvendelsesmuligheder.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at udvalget drøfter den fremtidige anvendelse af arealet ved Bornholmsvej.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

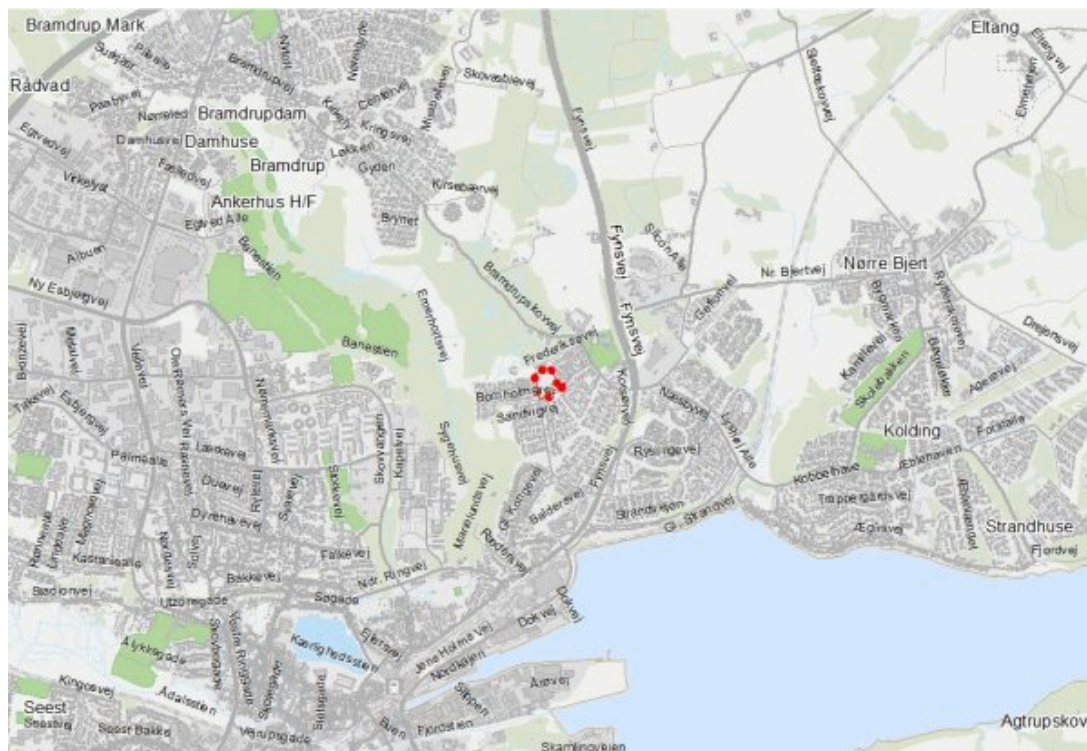
På grund af inhabilitet deltog Tobias Jørgensen (V) ikke i behandlingen af punktet.

Udvalget drøftede sagen og de forskellige hensyn. Det blev besluttet at gå videre med at fremme en planlægning for udnyttelse af ca. halvdelen af området til boligformål i form af seniorboliger, hvor der samtidig skal reserveres areal til Friskolens anvendelse samt bynatur.

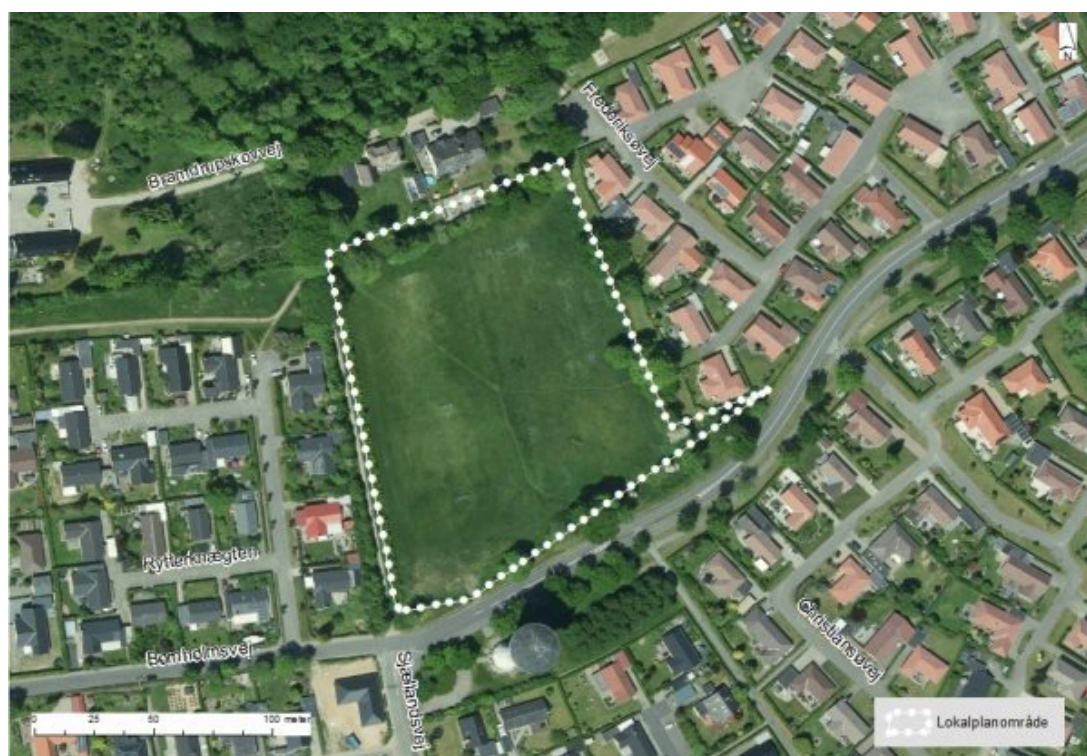
Sagsfremstilling

Baggrund

Området har et areal på ca. 1,8 ha og omfatter matr.nr. 431cl, Kolding Markjorder, 4.Afd., beliggende i den nordøstlige del af Kolding by i et eksisterende boligområde lige syd for Bramdrup Skov. Området afgrænses af Bramdrup Skov samt haveboliger mod nord. Mod vest og øst afgrænses området af et eksisterende boligområde, og mod syd afgrænses området af Bornholmsvej.



Kortet viser planområdet i det eksisterende boligområde syd for Bramdrup Skov.



Luffoto med planområdets afgrænsning.

I forbindelse med opsamling på indkaldelse af ideer og forslag til Kommuneplan 2021 besluttede Økonomiudvalget den 25. august 2020, at det eksisterende område til fritidsformål ved Bornholmsvej ændres til boligformål, men at det sker i en særskilt planlægning for området ved tillæg til kommuneplanen.

Herefter har By- og Udviklingsforvaltningen været i dialog med almen boligorganisation Alfabo med henblik på kvalificering af et projekt, som kan danne grundlag for ny planlægning i området.

Alfabo er kommet med et konkret projekt med tæt-lav boligbebyggelse, som stadigvæk er under bearbejdning. Planlægningen ønskes vedtaget i slutningen af 2023.

Arealet ejes af Kolding Kommune, så der er tale om salg af et kommunalt areal. Centralforvaltningen, Strategisk Vækst, er i forhandlinger med Alfabo og Kolding Friskole.

By- og Udviklingsforvaltningen har også været i dialog med Kolding Friskole med henblik på at bevare den nordlige del af området til fritidsformål, så skolen fortsat kan anvende arealet til deres idrætsundervisning.

Forvaltningen vurderer, at planlægningen for et nyt boligområde på 2/3 del af arealet, og friholdelse af det resterende areal, godt kan lade sig gøre, men der vil være udfordringer med regnvandshåndteringen fra området.

Hvis det ønskes at fremme Alfabo's projekt, vil formålet med planlægningen være at åbne op for realisering af boligbebyggelse i sammenhæng med omgivelserne i det allerede eksisterende boligområde med nærheden til Bramdrup Skov.

Et andet perspektiv på anvendelse af arealet er at se arealet som en del af Marielundkilen og dermed muligheden for udbygning af de grønne faciliteter. Hvis området udlægges til boliger, vil arealet ikke kunne have samme store betydning i byens fremtidige grønne struktur og facilitering af Marielundkilen.

Alfabo's projekt

Alfabo's projekt forventes at indeholde et nyt boligområde, som ønskes at blive udstykket som én samlet storparcel, eventuelt med mulighed for sokkeludstyknings.

Ifølge det foreløbige projektmateriale kan der indrettes ca. 27 tæt-lave boliger med en størrelse á ca. 110 m². Boligerne er udformet som gårdhavehuse i 1 plan med privat have, carport og depot. Forskydninger mellem gårdhavehusene skaber et varieret og spændende ankomstområde og gademiljø samt danner rammerne om de fælles uderum mellem gårdhaverne.

Projektet skal bearbejdes videre, for at det kan danne baggrund for lokalplanlægningen.

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske i sydøst fra Bornholmsvej. Vejforløb, parkering og arealbehov for regnvandshåndtering skal afklares nærmere i den videre planlægning. BlueKolding oplyser, at regnvandssystemet fra området ikke har kapacitet til yderligere belastning, og at området vil skulle afvandes mod Apotekerengen til fjorden.

Flagermus

Forvaltningen anbefaler, at de store gamle bøge- og egetræer i kanten af arealet bliver bevaret og rødderne beskyttet. Forvaltningen konkluderer efter besigtigelsen af arealet, at det ved skumringstid er tydeligt, at der er flagermus tilknyttet de store, gamle egetræer, og at flagermusene, også fra Bramdrup Skov, bruger arealet som fourageringssted/jagtområde. Der skal derfor tages særligt hensyn til de gamle træer og flagermus, som bør undersøges i forbindelse med planlægningen, da flagermus er en beskyttet art. Der gøres særligt opmærksomt på, at der ikke bør anlægges veje, bygninger, p-pladser eller f.eks. jordarbejdes på rødderne af disse store egetræer, da dette vil beskadige træerne.

Arkæologi

Museum Sønderjylland – Arkæologi har vurderet, at der i planområdet er en meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejdet. Derfor anbefaler de en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde. Da planområdet overstiger 5.000 m², skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 - afholdes af bygherre.

Forundersøgelsen kan have betydning for planrådets disponering.



Alfabo's foreløbige skitse til disponering af området.

Alfabo's projektmateriale er vedlagt som bilag.

Friskolen

Kolding Friskole anvender i dag det grønne areal i idrætsundervisningen. Afdelingerne Plan og Strategisk Vækst har været i dialog med skolen, som er glade for, at de bliver inddraget i processen, og at man stadigvæk tænker dem ind i planlægningen.

De vil gerne fortsætte med at kunne anvende en del af arealet til idrætsundervisningen, da de ofte bruger det, og selv står for vedligeholdelsen ved regelmæssig græsslåning. Der er ikke nogen alternativer i nærområdet, da skolens placering, omkranset af fredskov, giver begrænsninger i forhold til udearealer.

Friskolen tilkendegav, at de har brug for ca. samme størrelse areal som boldbanen, en lille boldbane på ca. 40x60 meter, som de har i dag. Selve størrelsesforholdene er ikke afgørende, bare der fortsat kan spilles bold, og de andre aktiviteter stadigvæk kan udfoldes. Til hverdag benytter 1 klasse, men nogle gange op til 3 klasser arealet, og når de er samlet flest, er de op til 200 personer.

Fritid og Idræt påpeger, at det er vigtigt at sikre, at der fortsat er nok egnet areal til at idrætsundervisningen stadigvæk kan foregå, og at det friholdte areal ikke bliver forringet til undervisningsformålet.

Friskolen er ikke afvisende over for at købe en del af det grønne areal, men der blev med Strategisk Vækst drøftet, om ikke en lejekontrakt eller brugsret bedre kunne imødekomme Friskolens behov. Kommunen har også interesse i, at arealet kan bruges af områdets beboere og kommunens borgere generelt, hvorfor det giver god mening, at Kommunen beholder ejerskabet til arealet.

Seniorbofællesskab

Der arbejdes løbende med at skabe varierede boligudvalg i kommunen, herunder seniorboliger. Kommunen har hverken gennem lokalplanen eller købsaftalen mulighed for at sikre, at boligerne etableres som seniorboliger.

Almene eller private boliger

Såfremt planområdet ønskes omdannet til boliger, er et dilemma, om det skal reserveres til et alment boligprojekt eller sendes i åbent udbud.

Facilitering af Marielundkilen

Hvis området udlægges til boliger, vil det betyde, at det ikke vil kunne benyttes til understøttelse af adgangen til Marielundskoven og de små og større arrangementer, der foregår dér.

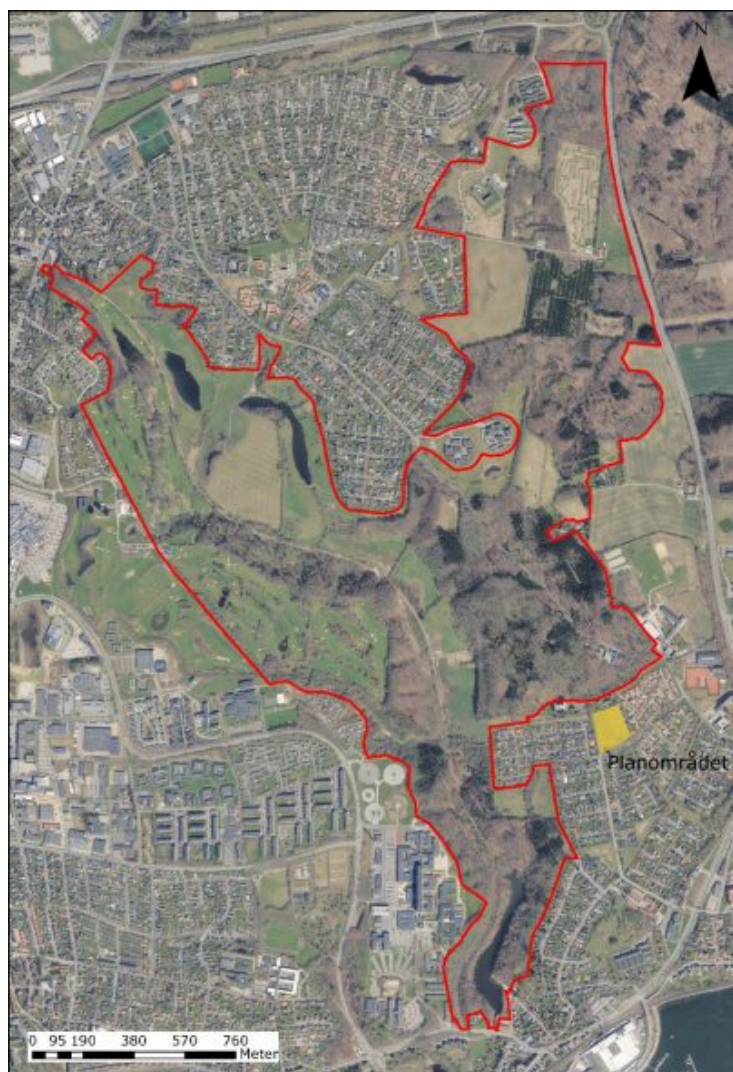
Området ligger i tilknytning til skoven, der er forholdsvis presset af besøgende og på antallet af faciliteter. I dag er der få steder, hvorfra det er muligt at tilgå skoven, hvis man er en større gruppe, sportsudøvere, svampefolk m.v.

Området har, grundet sin størrelse og beliggenhed, et potentiale til at kunne tilbyde noget andet end skoven og give en bredere naturoplevelse.

Hvis området ikke udlægges til boliger, kunne der planlægges for faciliteter, som kan aflaste skoven og bruges til f.eks. ophold, træning i det fri, udeskole, udebørnehave med mere i tilknytning til skoven og de nærliggende idrætsforeninger på Bøgelund (orienteringsklub, MTB-klub og Kolding Motion).

Det ville være en oplagt placering som ankomstpunkt for at besøge Marielundkilen med f.eks. et trailcenter som base for større aktiviteter og daglig brug.

Forvaltningen gør opmærksom på, at det omfattede undersøgelsesområde til fredningen af Marielundkilen, jf. byrådets beslutning den 20. december 2022, giver mulighed for f.eks. at arealet ved Bornholmsvej kan tages med i fredningen. Det giver mulighed for at anvende arealet som et udgangspunkt til de rekreative oplevelser inden for fredningsområdet.



Luftfoto med afgrænsningen af undersøgelsesområdet til Marielundfredningen. Planområdet er vist med gult.

Etablering af de omtalte faciliteter andre steder i nærheden af skoven vil være mere kompliceret bl.a. på grund af et nødvendigt arealopkøb.

Områdets potentiale som ankomststed til Marielundkilen understøttes yderligere af en direkte tilknytning til den påtænkte supercykelrute, hvis forløb igennem de naturbeskyttede arealer øst for Troldhedestien dog ikke er endeligt afklaret.



Kort, der viser den påtænkte supercykelrute gennem Marielund-dalen, som skaber forbindelse for cyklister og gående fra øst til vest i den nordlige del af Kolding by. Planområdet er vist med gult.

Bynatur

Forvaltningen skal endvidere gøre opmærksom på, at det grønne areal har et stort potentiale i forhold til at udvikle det som en del af den fremtidige grønne struktur i Kolding By.

Arealet er særdeles interessant at bruge som case i det kommende arbejde med bynaturplanen og realiseringen heraf. I det kommende arbejde med bynatur generelt er det tiltænkt, at der vil blive udpeget forskellige arealer af forskellige karakterer, som hver især udvikles til et område med fokus på øget biodiversitet i samarbejde med borgere fra nærområderne.

Politiske fokusområder og overordnede strategier

Udvikling af området med boligbebyggelse vil understøtte det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokus på at sikre et mangfoldigt udvalg af attraktive boliger og boligområder for alle gennem alle dele af livet med fællesskabet som omdrejningspunkt.

Men arealet vil også kunne understøtte Biodiversitetsstrategiens mål om at sikre naturen plads og bevare eksisterende værdifulde levesteder med tilknytning til kommunens kernesteder for biodiversitet.

Etablering af almene boliger understøtter desuden kommunens udviklingsplaner for de udsatte boligområder ved at give mulighed for etablering af erstatningsboliger.

Udvikling af et trailcenter eller lignende ville understøtte og facilitere outdoorstrategiens hotspot i Marielundskoven.

Bilag

Alfabo's foreløbige skitseforslag

Punkt 3: Opstart af kommuneplantillæg 39 for landskabsudpegninger

22/38290

Resumé

Kolding Kommune har i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021-2033 revideret udpegningerne af landskabsværdier i størstedelen af kommunen. Dette kommuneplantillæg har til formål at revidere udpegningerne i den resterende, sydvestlige del af kommunen.

Å

Revisionen foretages på baggrund af en landskabsanalyse udarbejdet i perioden 2019-2021.

Landskabsanalysen og udpegningerne rummer en væsentlig viden om de forskellige landskabers muligheder og sårbarheder, som kan understøtte prioritering og planlægning af, hvordan kommunens arealressourcer anvendes bedst.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

Å

at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg 39 for landskabsudpegninger.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Å

Af revisionsbeslutningen i Planstrategi 2019 fremgår, at der skal foretages en revision af kommunens landskabsudpegninger, i forbindelse af en gennemført landskabsanalyse. Kolding Kommune har i perioden 2019-2021 gennemført en landskabsanalyse efter landskabskaraktermetoden, som er den metode Miljøstyrelsen anbefaler. Analysen er gennemført i tre faser, som vist på kortet herunder.



Kortet viser faserne i den gennemførte landskabsanalyse. Kommuneplanens landskabsudpegninger er revideret inden for fase 1 og 2, mens udpegningerne inden for fase 3 foreslås revideret med dette kommuneplantillæg.

Å

Ved kommuneplanrevisionen i 2021 blev kommunens udpegninger af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber justeret og præciseret på baggrund af landskabsanalysens faser 1 og 2, som dækker de nordlige og østlige dele af kommunen.

Analysens fase 3 var på dette tidspunkt ikke færdiggjort, og landskabsudpegningerne blev derfor ikke revideret i den sydvestlige del af kommunen. Denne opgave blev udsat til revision gennem et kommuneplantillæg, som nu kan udarbejdes.

Å

Kommuneplantillægget indhold

Kommuneplantillægget medfører en justering af de arealer der er udpeget som bevaringsværdige landskaber jf. kommuneplanens retningslinje 3.5.1 og de arealer der er udpeget som stærre sammenhængende landskaber jf. kommuneplanens retningslinje 3.5.2.

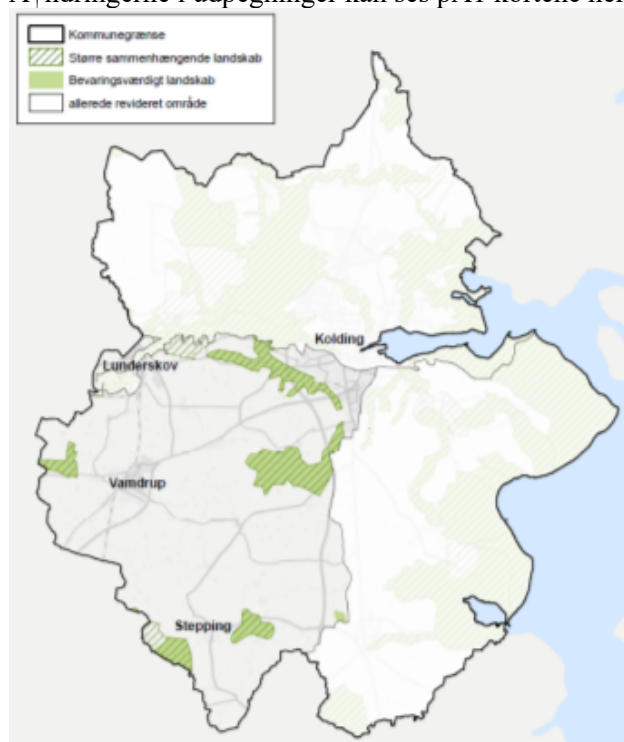
Kommuneplantillægget ændrer ikke på de to retningslinjers ordlyd, som er udarbejdet i samarbejde med de øvrige seks kommuner i Trekantområdet og på baggrund af kravene i de nationale interesser i kommuneplanlægningen.

Å

Revisionen af udpegningerne betyder, at mindre arealer tages ind eller ud af udpegningen, men set på kommuneniveau ændres der ikke væsentligt på placeringen af udpegningerne.

I den sydvestlige del af kommunen, som kommuneplantillægget omfatter, udpeges der enkelte nye arealer. Det drejer sig om arealer omkring Bastrup Skov, Båstrup Sø, og Kongeåen samt Søgaard Sø, og Hjarup Bæk. Andre steder tages arealer ud af udpegningen. Det drejer sig om arealer omkring E45 sydvest for Vonsild, arealer ved Horskærvej vest for Vamdrup og arealer omkring skoven ved Anderup, Åst for Stepping. Derudover præciseres afgrænsningen af udpegningerne omkring Svanemosen og Tågerup Enge. Ændringerne er begrundet i de faglige vurderinger efter landskabskaraktermetoden, som fremgår af landskabsanalysen.

Ændringerne i udpegninger kan ses på kortene herunder.



Kortet viser de gældende udpegninger af bevaringsværdige- og stærre sammenhængende landskaber i den sydvestlige del af kommunen, hvor udpegningerne ikke er revideret.

Å

Det forventes, at et forslag til kommuneplantillæg kan forelægges Plan og Teknik den 13. juni 2023 og Byrådet den 20. juni 2023. Byrådet forventes at kunne forelægge kommuneplantillegget til endelig vedtagelse den 31. oktober 2023.

Forvaltningen anbefaler, at planforslaget fremlægges i høringsring i 8 uger i perioden juli 2023 – august 2023.

Punkt 4: Opstart af lokalplan 0310-41, Ved Sydbanegade – et centerområde samt tilhørende kommuneplantillæg

22/23642

Resumé

Heimstaden, som ejer det meste af bebyggelsen i karréen mellem Karolinegade, Haderslevvej og Sydbanegade, har udarbejdet et projekt for omdannelse af området.

I forhold til lokalplan 0310-11 ønskes den eksisterende bygning langs Sydbanegade (tidligere kendt som Sydcentret) ombygget med anvendelsesændring, så erhvervslejemål på 1. og 2. sal ændres til ca. 36 boliger. Eksisterende erhvervslejemål i stueetage og boliger på 3. sal fastholdes.

Der ønskes tillige nyopført i alt ca. 20 boliger og etableret udeophold på en del af det nuværende parkeringsdæk. Bygningen på dækket opføres i to etager, og opholdsarealer på parkeringsdækket vil sammen med terrasser opfylde Kommuneplanens krav til opholdsareal i centerområder.

Eksisterende glasbygning på hjørnet af Sydbanegade og Haderslevvej fjernes for at give plads til ny forplads og adgangsvej for gående til bebyggelsen.

Eksisterende butiks/boligejendomme langs Haderslevvej og beværtninger langs Karolinegade ønskes ikke ændret. Så for disse ejendomme vil der ske overførsel af gældende bestemmelser til den nye lokalplan.

For at muliggøre projektet vil det være nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan, med områdeafgrænsning svarende til den eksisterende lokalplan.

Da projektet forudsætter dobbeltudnyttelse af parkeringspladser, vil der endvidere skulle udarbejdes kommuneplantillæg.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der udarbejdes forslag til lokalplan 0310-41, Ved Sydbanegade – et centerområde samt et kommuneplantillæg, som muliggør dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

alternativt,

at bygherre anmodes om at tilpasse projektet, så kommuneplanens generelle parkeringsnormer overholdes.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Udvalget godkendte 1. at.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål



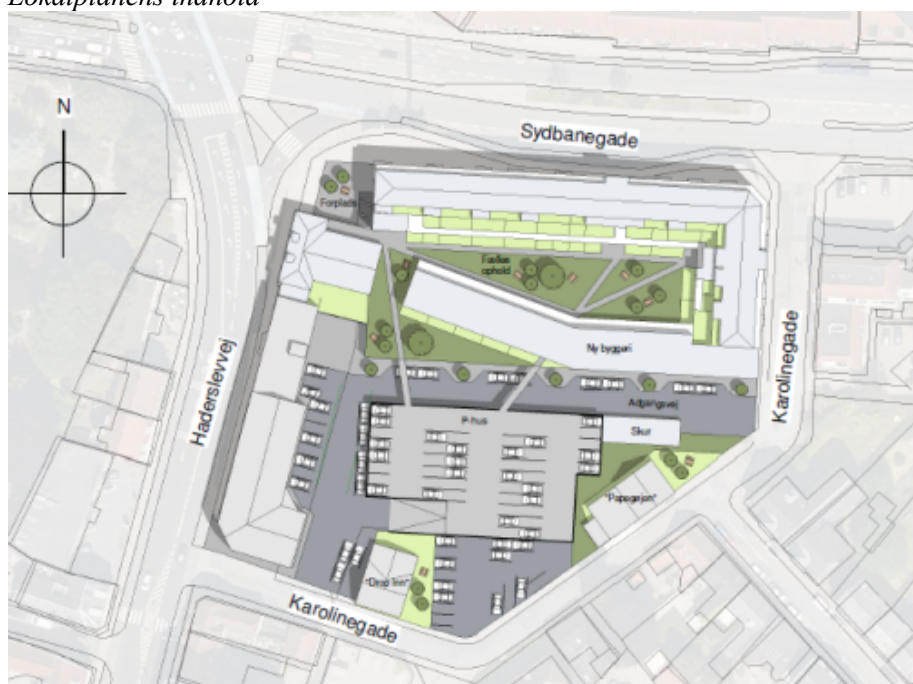
Planområdet er beliggende mellem Karolinegade, Haderslevvej og Sydbanegade. Heimstaden ejer alle ejendommene på nær de to værtshuse langs Karolinegade. Heimstaden har udarbejdet et projekt for ændret anvendelse af bygningen langs Sydbanegade og en ny boligbebyggelse.

Planforhold

Området er i dag omfattet af lokalplan 0310-11, der udlægger området som centerområde med butikker, liberale erhverv, offentlig og privat service samt boliger.

Den gældende kommuneplan udlægger området til centerformål. Et kommuneplantillæg kan være nødvendigt, hvis der accepteres dobbeltudnyttelse af parkeringspladser.

Lokalplanens indhold



Inden for lokalplanområdet ønskes ejendommen mod Sydbanegade ombygget, så erhvervslokaler på 1. og 2. sal ændres til boliger, der får indgang fra gårdsiden fra eget udeareal. Boligerne strækker sig frem til gadefacaden og får dagslys fra begge sider af bygningen. Der etableres et fælles udeophold i det nye gårdrum. På parkeringsdækket ønskes opført ca. 20 nye boliger og etableret udeophold i nyt gårdrum. Boligerne fordeles på 2 etager, så den samlede bygning inklusive erhverv i stueetage bliver 3 etager høj. Den nedslidte glasbygning på hjørnet af Haderslevvej og Sydbanegade ønskes nedtaget for at skabe bedre adgangsforhold fra Sydbanegade til nyt gårdrum. Der tages højde for støjgener ved åbning af facaden.

Haderslevvej 1 (det gamle mejeri) er bevaringsværdigt inklusive baghuset, og der ønskes ombygget til boliger på 1. og 2. sal, mens erhverv bevares i stueetagen.

For Karolinegade 5 og 7 ønskes der ingen ændringer for ejendommen og gældende bestemmelser overføres til ny lokalplan.



Facader mod Sydbanegade og gårdrum efter ombygning til boliger på 1. og 2. sal.



Ekisterende forhold
Projektet er opstillet ud fra den eksisterende bygning med alle tilhørende forhold, herunder en eksisterende parkeringsplads.



Placering og orientering
Projektet har en central placering i forhold til bolig, med gode forbindelser. Det er vigtigt, at der er gode forbindelser, som både er til gade og bolig, herunder en udvej til en lokal central parkeringsplads.



Reducering
For at reducere bilens behov, er der parkeringspladser der ikke er nye.



Ny facade
En ny parkeringsplads, herunder det, der er en del af bygningens facade, vil en facade, herunder det, der er en del af bygningens facade, vil en facade, herunder det, der er en del af bygningens facade.



Nye forbindelser
Der etableres nye forbindelser i et af de nye, mellem den nye bygning og parkeringsplads.



Ny bebyggelse
Det eksisterende parkeringsplads, herunder det, der er en del af bygningens facade, vil en facade, herunder det, der er en del af bygningens facade.

Hovedgreb i transformation fra parkering til nye boliger.

Parkeringsforhold

Efter krav i lokalplan 0310-11 skal det samlede parkeringsanlæg i område 1 rumme ca. 200 parkeringspladser. Ved optælling i dag er der i området ca. 218 parkeringspladser. Derudover har Karolinegade 5 og 7 parkeringspladser på egne matrikler. Parkeringsanlægget består dels af parkering på terræn og dels af parkering på dæk henover terrænparkering, adgangsvej og butikker/erhvervsarealer.

I forbindelse med etablering af nye boliger og opholdsarealer på parkeringsdæk over erhvervsarealer nedlægges 55 parkeringspladser på parkeringsdæk og 28 parkeringspladser på brodæk, samlet 83 parkeringspladser, så der skabes luft og afstand til boliger og udeophold. Det resterende parkeringsanlæg på terræn og på dæk vil indeholde ca. 135 parkeringspladser, der skal dække det fremtidige behov for parkering. Lokalplanområdet Karolinegade 5 og 7 har egne indkørsler og parkering, og der forventes ingen ændringer her.

I ny lokalplan, som følger gældende kommuneplans parkeringsnormer, skal følgende parkeringsbehov i opfyldes:

- 1 plads pr. bolig
- 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal
- 1 plads pr. 50 m² butik med udvalgsvarer
- 4 pladser pr. 100 m² butik med dagligvarer

Estimeret fremtidigt behov er 180 parkeringspladser fordelt på nedenstående:

- 85 boliger / 85 parkeringspladser (ekskl. Karolinegade 5 og 7).
- 4761 m² erhvervsareal / 95 parkeringspladser (ekskl. erhvervsareal i delområde VI og V).

Sammentælling af ovenstående giver en forskel på 45 parkeringspladser mellem det mulige antal fremtidige parkeringspladser og det antal parkeringspladser, der skal til for at opfylde parkeringsnormen i midtbyen uden anvendelse af dobbeltudnyttelse. Derfor ønskes et princip om dobbeltudnyttelse brugt, da behovet for erhvervsparkering er i dagtimerne, hvor der er lav udnyttelse på beboerparkeringen.

Transformationen af lokalplanområdet fra primært erhverv til primært boliger ændrer/sænker behovet for parkeringspladser til erhverv. Normen kræver 95 parkeringspladser anlagt til erhverv, hvilket i forhold til det konkrete projekt ikke giver mening. Erhvervsarealerne reduceres betydeligt, og da behovet for erhvervsparkering er i dagtimerne, hvor der er lav udnyttelse på beboerparkeringen. Derfor ønskes et princip om dobbeltudnyttelse brugt.

Opholdsarealer

Rammerne for opholdsarealer for bymidteområde er følgende:

- Boliger: Opholdsarealer på 15 % i forhold til etagearealet, etableres primært på parkeringsdæk og som terrasser ved de enkelte boliger.
- Butikker/Erhverv: Opholdsarealer på 10 % i forhold til etagearealet, etableres primært på parkeringsdæk.

Befæstelsesgrad

I forbindelse med nyt byggeri er der et forsinkelseskrav på vandafledning.

Støjforhold

I delområde I er der mod Sydbanegade udført beregning af facadestøj og indeniveau for boliger på 1. og 2. sal, der viser, at man ved brug af lydsluger/russervinduer kan overholde lydkrav til indeniveau.

Lokalplanen forventes ikke at medføre kommunale udgifter til anlæg og arealerhvervelse.

Politiske fokusområder, programmer, overordnede strategier m.m.

Lokalplanen understøtter det tidligere Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs politiske fokusområde i forhold til at skabe attraktive boliger i bymidten.

Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på udformning af facade langs Sydbanegade og fokus på bevaringsværdier.

Arkitekturstrategien vil blive anvendt som dialogværktøj i forhold til videre drøftelse.

Plankategori

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om, at planforslaget med tilhørende kommuneplantillæg sendes i offentlig høring.

Bygherres konsulent vil udarbejde lokalplanforslaget.

Punkt 5: Endelig vedtagelse af lokalplan 0022-13, Ved Dyrehavegårdsvej med tilhørende kommuneplantillæg 17

22/34898

Resumé

Planlægningen skal åbne op for, at nuværende hotel beliggende ved Legeparken i Kolding erstattes med et plejehjem og en daginstitution.

Sagen handler om en balance mellem at tilgodese bygherrens interesse for realisering af projektet, at tage hensyn til omboendes ønsker til deres nærområdes udvikling, at virke for kommuneplanens intentioner om den blå-grønne struktur, og at sikre et fornuftigt fremtidigt udbud af plejehjemspladser i Kolding by.

Forslaget til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 14. november 2022 - 9. januar 2023. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget to høringssvar.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringsforslag.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at kommuneplantillæg 17 vedtages,

at lokalplan 0022-13 Ved Dyrehavegårdsvej – et område til blandede byfunktioner vedtages.

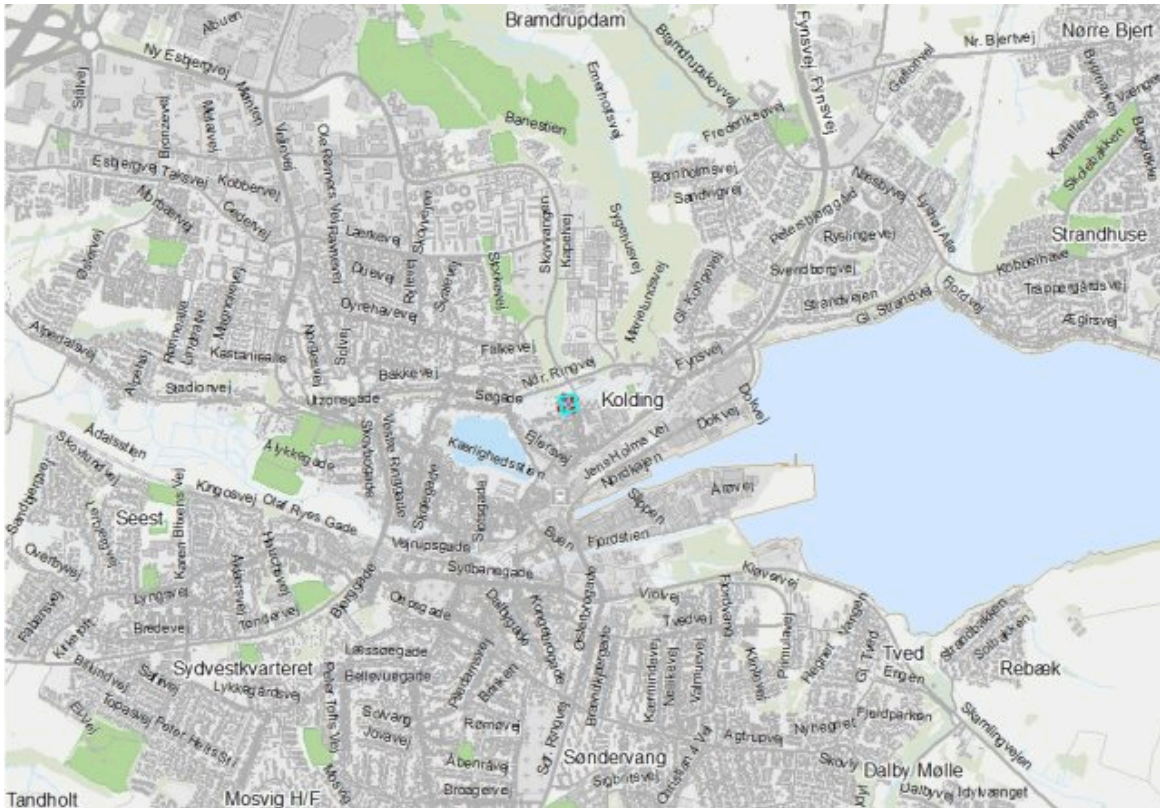
Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Forslaget indstilles til godkendelse.

Sagsfremstilling

Baggrund og formål

Planområdet har et areal på ca. 0,8 ha og omfatter matr.nr. 185bf, Kolding Markjorder 4. Afd., beliggende på hjørnet af Dyrehavegårdsvej og Grønningen, umiddelbart øst for Legeparken i den nordøstlige del af Koldings bymidte.



Kortet viser lokalplanområdet i forhold til omgivelserne, se blå markering



Lokalplanområdet og nærområdet vist på baggrund af et luftfoto

For det seneste blev ejendommen anvendt af Zleep Hotel. Hotelbygningerne blev opført i starten af halvfjerdserne på et centralt beliggende areal i den daværende Bypark.

Baggrunden for planlægningen er et ønske fra NREP om at opføre et friplejehjem kombineret med en børnehave og en vuggestue. Byggeriet ønskes taget i brug i starten af 2025.

Formålet med planlægningen er således, at åbne op for realisering af det ønskede projekt i sammenhæng med omgivelserne.

Planområdet er en del af kommuneplanens arealudpegning til et potentialeområde i den blå-grønne struktur, som ligger i forlængelse af Marielundkilen. I Kommuneplan 2021-2033 er Kolding Kommunes blå-grønne struktur kortlagt og beskrevet med et mål om at synliggøre samspillet mellem en række temaer og skabe grundlag for at prioritere dem indbyrdes og i forhold til andre interesser i byudviklingen.

Historik

Byrådet vedtog den 8. november 2022 at offentliggøre forslagene.

Høringssvar

Forslag til lokalplan (med tilhørende kommuneplantillæg) har været offentligt fremlagt i perioden 14. november 2022 - 9. januar 2023. Ved høringsfristens udløb havde forvaltningen modtaget to høringssvar.

Høringssvarene er fremsendt af Beboerforeningen Tre-I-En, der repræsenterer medlemmer i området Grønningen, H.C. Petersens Vej og Graacksvej, og fra tre husstande ved Grønningen 9, 11 og 13 beliggende sydvest for lokalplanområdet.

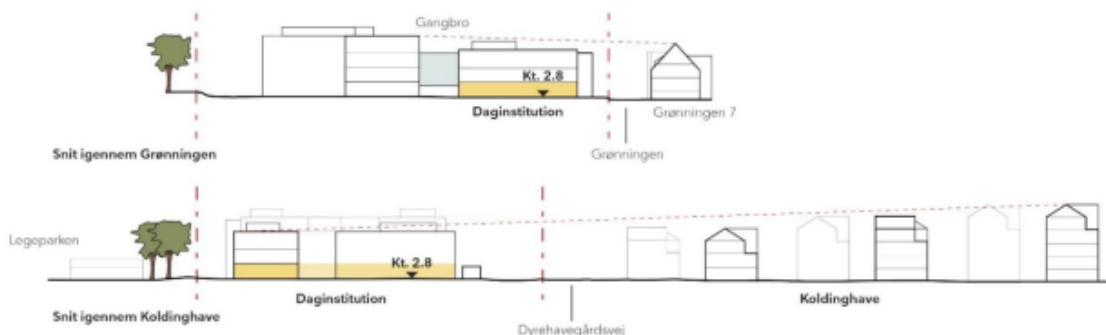
Høringssvarene vedrører følgende emner:

1. Bygningshøjde på 16 meter vurderes ubegrundet og uden tilstrækkeligt hensyn til omkringboende i lavere bebyggelse.
2. Bekymring for trafikale udfordringer på Grønningen og Dyrehavegårdsvej.
3. Bekymring for støjgener fra ventilationsanlæg.
4. Ønske om yderligere regulering af solceller for at undgå visuel gene for omboende.
5. Ønske om et krav om opsamling af nedbør inden for lokalplanområdet, så der ikke tilføres regnvand til Grønningen.
6. Forslag om, at bygningerne rykkes længere væk fra eksisterende boliger, hvor der i lokalplanforslaget udlægges plejehjemmets have i forlængelse af legeparken. I stedet for haven foreslås, at plejehjemmets beboere benytter en nærliggende del af parken.
7. Bekymring for støjgener fra legepladsen. Forslag om at legepladsen flyttes til at ligge mellem byggefeltene i stedet for den i lokalplanforslaget udlagte stiforbindelse.

Forvaltningen har følgende bemærkninger i forbindelse med de indkomne høringssvar:

Ad. 1. Bygningshøjde

I forbindelse med bekymring for gener for omboende på grund af den kommende bebyggelses højde og placering, henledes opmærksomheden på en illustration i lokalplanforslaget, der viser, hvordan det kommende byggeri er indtænkt og set i sammenhæng med øvrige bebyggelser på nabomatrikler. Den nye bebyggelses højde sammenholdt med afstand til nabobebyggelser vurderes ikke at give anledning til væsentlige indbliksgener eller skyggepåvirkning. Der er taget hensyn til omgivelser ved at fastlægge en bygningshøjde på 3 etager og 12,5 meter (foruden en tekniketage) ned mod Grønningen, mens der længere mod nord tillades 4 etager og 16 meter (foruden en tekniketage).



Den påtænkte bebyggelse set i forhold til nabobebyggelserne.

Ad. 2. Trafikale udfordringer

I forhold til bekymring for trafikale udfordringer kan forvaltningen oplyse, at forslag til lokalplanen stiller krav om etablering af et antal p-pladser, som vurderes at dække lokalplanområdets behov. Vejadgangen og parkering placeres i lokalplanforslaget ud mod Dyrehavegårdsvej, så trafik til og fra lokalplanområdet minimeres i forhold til Grønningen og

H.C. Petersens Vej. De hidtidige hotelfunktioner genererede også en vis trafikmængde, som endvidere havde kørende adgang direkte til/fra Grønningen. Planlægningen forventes derfor ikke at forværre den eksisterende situation.

Ad. 3. Støjgener fra ventilationsanlæg

Bygherre oplyste i forbindelse med høringssvaret, at ventilationsanlæg vil opfylde alle gældende lovkrav ift. støj. De oplyste endvidere, at bygningsdriften er optimeret, har lavt ventilationsbehov, og der forventes ikke etableret køling på byggeriet (som kan være mere støjende end almindelig boligventilation).

Hvis der mod forventning opstår støjgener fra ventilationsanlægget, vil forvaltningen behandle sagen efter Miljøbeskyttelseslovens §42 med baggrund i de vejledende støjgrænser.

Ad. 4. Regulering af solceller

Lokalplanforslagets § 8.7 indeholder krav om, at anlæg til udnyttelse af solenergi ikke må være synlige fra terræn og skal gives mat overflade, der fremstår antirefleksbehandlet. Det vurderes derfor, at solceller ikke vil virke dominerende og genskinsgener er forebygget. I tætte byområder, hvor der ikke er særlige bevaringshensyn, stilles der typisk ikke krav om yderligere afskærmning af solceller, som det ellers er tilfælde i det åbne land (hvor solceller fremstår som et mere fremmed element).

Ad. 5. Opsamling af nedbør

Regnvand skal håndteres på egen grund i overensstemmelse med bygge- og miljøbeskyttelsesloven. Lokalplanforslagets § 9.8 stiller krav om tilbageholdelse af regnvand, hvis der overskrides den maksimale tilladte bebyggelsesgrad. I lokalplanens redegørelse på side 20 beskrives desuden den påtænkte håndtering af overfladevand. Det forventes således ikke, at realisering af lokalplanen vil bidrage til oversvømmelse af vejarealer. Vand kan fortsat samle sig i lavningen på vejarealet, da det også kommer fra andre vejarealer mv.

Ad. 6. Flytning af bygninger hen på plejehjemmets have

I den nordlige del af lokalplanområdet tilsigtes et grønt areal med offentlighedens adgang for at styrke rekreative muligheder i den grønne kile fra Marielundskoven til Slotsøen. Plejehjemmets beboere er altid velkomne i hele parken, men der er også behov for at sikre udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til plejehjemmet og minimere afstande for beboere og personale. I nærværende planlægning stilles forholdsvis lavt krav til omfanget af opholdsarealer netop på grund af nærheden til parken.

Ad. 7. Støjgener fra legepladsen

Daginstitutionens legeplads påtænkes mod syd for at give mulighed for bedst mulige solforhold. Bygherre oplyste desuden i forbindelse med høringssvaret, at placering af legepladsen mellem byggefeltene vil give udfordringer ift. udearealkrav samt brandmæssige adgangsforhold.

De indkomne høringssvar og en skematisk oversigt over høringssvarene fremgår af bilag.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringsforslag.

Plankategori

Lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg) er kategoriseret som en A-lokalplan jævnfør A, B, C kategoriseringen, hvilket betyder, at det er Byrådet, der har kompetence til at træffe beslutning om endelig vedtagelse af lokalplanen (med tilhørende kommuneplantillæg).

Bilag

Forslag til lokalplan 0022-13

Forslag til kommuneplantillæg 17

Høringssvar samlet

Skematisk oversigt over høringssvar

Punkt 6: Landzone - Husstandsmølle på Smedegyden 9, Skanderup og administrationspraksis for husstandsmøller

23/1057

Resumé

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opstilling af husstandsmølle på Smedegyden 9, Skanderup. Der er kommet bemærkninger fra tre naboer.

Derudover vedlægges administrationspraksis for landzonesagsbehandling af husstandsmøller.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der meddeles landzonetilladelse til husstandsmølle på Smedegyden 9, som ansøgt,

at forvaltningens administrationspraksis tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opstilling af en 25 m høj husstandsmølle på Smedegyden 9, Skanderup, 6640 Lunderskov.

Ansøgningen forelægges udvalget, da placeringen er 300 meter fra Skanderup og der har været flere nabobemærkninger.

Udvalget forelægges samtidig med den konkrete sag, også forvaltningens praksis og vejledning til borgere om landzoneadministration for husstandsmøller, da forvaltningen på det seneste har modtaget flere henvendelser om husstandsmøller og den administrative praksis senest har været forelagt politisk i 2010.

1. Konkret ansøgning, Smedegyden 9
2. Landzonesagsbehandling af husstandsmøller (praksis)

Ad. 1 Konkret ansøgning om opstilling af husstandsmølle, Smedegyden 9

Der er søgt om landzonetilladelse til opstilling af en typegodkendt husstandsmølle på 25 meters højde, som placeres i det sydvestlige hjørne af ejendommens bebyggelsesarealer ca. 5 meter fra staldbygning. Møllen er 25 kW. Ejendommen er en landbrugsejendom (svin).

Arealet er i Kommuneplan 2021-33 ikke omfattet af nogen af de nævnte modhensyn i forvaltningens administrationspraksis for landzonetilladelser til husstandsmøller.

Der er ca. 300 meter fra møllens placering til nærmeste naboer.

Ansøgningen har været i naboorientering, og der er indkommet bemærkninger fra tre naboer – én mod nord og to mod øst, alle i ca. 300 meters afstand fra møllens placering.

Bemærkningerne handler om bekymring for støjgener, lysglimt, lys på møllen, skyggekast, forstyrret udsyn fra ejendom samt værditab og stavnsbinding.

Til nabobemærkningerne svarer ansøger vedr. støj at støjgrænser og krav til afstand overholdes med faktor 4, lydniveauet ved vind i haven væsentligt vil overstige møllens lydniveau og at lavfrekvent støj i den afstand ikke er tilstede. Vedr.

visuel påvirkning bemærker ansøger, at vingerne er overfladebehandlet med mat lysegrå som ikke giver gener med lysglimt og genskin, at møllen har et lavt og rolig omdrejningstal og at der efter lovgivning maksimalt må være 10 timers skyggekast på naboejendomme, konkret vil det være 0-5 på baggrund af afstand og vinkel.

Forringelse af ejendomsværdien af en naboejendom som følge af en landzonetilladelse er ikke et hensyn, som kan varetages efter landzonereglerne. Dog kan forringelse af ejendomsværdi være en følge af urimelige nabogener, og sådanne nabogener indgår i den samlede afvejning af, om der kan gives landzonetilladelse.

Forvaltningen vurderer samlet, at der kan gives landzonetilladelse til husstandsmøllen i overensstemmelse med forvaltningens praksis, da der ikke er væsentlige landskabelige modhensyn, en rimelig afstand til naboer og at udbredelsen af vedvarende energi er et anerkendelsesværdigt formål.



Kortudsnit Smedegyden 9, Skanderup. Ansøgt placering af husstandsmølle markeret med blå prik, cirkel markerer 100 meters afstand fra møllens placering.

Ad. 2 Landzonesagsbehandling af husstandsmøller (praksis)

Forvaltningen arbejder ud fra vedlagte praksis (bilag) i landzonesager om husstandsmøller.

Sidste gang praksis for husstands- og småmøller blev forelagt politisk var 15. december 2010 for det daværende Plan- og Miljøudvalg. Derudover er der i Kommuneplan 2021-33 en politisk vedtaget retningslinje for husstandsmøller.

Forvaltningen arbejder fortsat ud fra den praksis, der blev forelagt i 2010 og forelæggelsen her bygger på den sag.

Generel afvejning af hensyn og baggrund om husstandsmøller

I sager om husstandsmøller, er der på den ene side muligheden for at udnytte vindressourcen, den enkelte borger eller virksomheds ønske om at være selvforsynende og inddragelse af borgere i målsætning om kommunens og samfundets CO₂-reduktion.

På den anden side er der hensyn til naboer, landskab, kulturhistoriske værdier og jordbrugsmæssige interesser. Det vil ikke altid være den enkelte vindmølle, men forskellige mølletyper opstillet uafhængigt af hinanden, som kan være til ulempe eller virke skæmmende for naboer og i landskabet. Hensynet til uønsket præcedensvirkning er derfor særlig vigtigt.

Sammenlignet med store, lokalplanpligtige møller, har husstandsmøller kun marginal betydning for den samlede elproduktion fra vindenergi og for målsætningen om CO₂-reduktion. Der er meget store variationer i produktionen fra vindmøller pga. størrelse, type, opstillingssted, mv. men det estimeres groft, at der skal 500 husstandsmøller (25 m høje) til at modsvare elproduktionen fra én stor landvindmølle på 4,2 MW.

Grundlag

- Administrationsgrundlag og forarbejder, forelagt Plan- og Miljøudvalget 15.12.2010
- Kommuneplan 2021-33, retningslinje om husstandsmøller
- Planloven, samt Vejledning om landzoneadministration (Erhvervsstyrelsen 2019)
- Vejledning om planlovens regler ved opstilling af husstandsmøller, Naturstyrelsen 17. april 2012 (https://naturstyrelsen.dk/media/nst/Attachments/Vejledningsnotat_husstandsvindmøller130412.pdf)
- BEK nr. 923 af 06/09/2019 Bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller

Bilag

Bilag Husstandsmøller landzoneadministration inkl. retningslinje

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 7: Kondemnering af bolig, Hjelsvej 9, kl., 6000 Kolding

23/2430

Resumé

På baggrund af en henvendelse om problemer med fugt og skimmelsvamp fra lejereren af boligen Hjelsvej 9, kl., 6000 Kolding, er ejendommen blev undersøgt af et rådgivningsfirma.

Rådgivningsfirmaet har konstateret, at ejendommen er angrebet af fugt og skimmelsvamp i et omfang, der kræver, at ejendommen skal udbedres. Da det er nødvendigt med en omfattende og langvarig udbedring, kan boligen ikke kan være beboet, mens arbejdet pågår, hvorfor der anbefales en kondemnering.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der nedlægges forbud mod beboelse i boligen Hjelsvej 9, kl., 6000 Kolding med virkning fra den 1. maj 2023,

at såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne,

at såfremt lejer selv finder en bolig, ydes der en sædvanlig engangsgodtgørelse til flytteomkostninger til beboeren af boligen.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har den 7. september 2022, på baggrund af en henvendelse fra lejereren af lejligheden Hjelsvej 9, kl., 6000 Kolding, fået foretaget en undersøgelse af boligen af rådgivningsfirmaet, Søren Garde Rådgivning A/S.

Aftryksprøverne, der er udtaget i boligen, viser middel til høj koncentration af spiringsdygtige svampesporer. I prøverne er der påvist middel til høj forekomst med individuel forekomst af skimmelsvampeart med særdeles sundhedsfarlige karakteristika. Luftprøver, der er udtaget i boligens soveværelse og stue, viser sporepåvirkning fra vækstområder af art af skimmelsvamp med sundhedsfarlige karakteristika.

Med henblik på udarbejdelse af en tids- og handlingsplan har ejeren den 12. januar 2023 fået foretaget en undersøgelse af ejendommen af firmaet Østergaard bygge & indeklimateknik a/s. Da der her blev fundet yderligere fugtangreb, har Søren Garde Rådgivning A/S den 18. januar 2023 udarbejdet en revideret rapport.

I den reviderede rapport er det oplyst, at der er fundet skimmelsvamp og fugt i alle vægge og gulve. Det indebærer, at udbedring af boligen forudsætter, at alle gulve og forsatsvægge i boligen demonteres og bortskaffes. Under henvisning til, at det ikke er forsvarligt at udføre dette arbejde, mens boligen er beboet, er anbefalingen, at boligen kondemneres.

Vurdering:

På det foreliggende grundlag skønner forvaltningen, at der er sundhedsfare ved ophold og beboelse i boligen. Da det er nødvendigt med en omfattende og langvarig udbedring af boligen, og da det må lægges til grund, at boligen ikke kan bebos, imens arbejdet pågår, er det forvaltningens vurdering, at boligen bør kondemneres.

Ved nedlæggelse af forbud mod beboelse har Kommunen pligt til at forestå genhusning, herunder afholdelse af flytteomkostninger, dobbelt husleje i opsigelsesperioden og eventuel ekstra husleje gennem 10 år med løbende nedtrapning med 10 % pr. år. Hertil kommer udgifterne til tinglysning af kondemneringen. Såfremt forvaltningen finder en erstatningsbolig, afholder Kolding Kommune flytteomkostningerne. Hvis lejer selv finder en erstatningsbolig, kan Kommunen, som alternativ til genhusningsudgifterne, yde en engangsgodtgørelse. I tidligere sager er der blevet ydet et grundbeløb på 15.000 kr. Udgifterne afholdes af Kolding Kommune.

Bilag

Besigtigelsesrapport - (handlings-og tidsplan) Østergaard bygge klimateknik af d. 12-01-2023.pdf

Revideret besigtigelsesrapport Søren Garde Rådgivning af d. 18.01.23.pdf

Besigtigelsesrapport - Soeren Garde Raadgivning d. 07-09-2022.pdf

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 8: Godkendelse af tilbygning til eksisterende aktivitetscenter, Ole Rømers Vej 8, Kolding

23/865

Resumé

Ejer af ejendommen Ole Rømers Vej 8, 6000 Kolding, har søgt om tilladelse til opførelse af en tilbygning på ejendommen. Der er tale om tilbygning indeholdende en større kirkesal og et ny ankomstområde. Anvendelsen af ejendommen til kirkeligt formål er i 2002 godkendt af det daværende Plan- og Miljøudvalg. Uagtet at den nugældende lokalplan, i hvilken området er udlagt til erhvervsformål, ikke giver mulighed for den ansøgte anvendelse, er det forvaltningens vurdering, at der er tale om en eksisterende lovlig anvendelse, hvorfor der kan gives tilladelse til den ansøgte tilbygning.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at der gives tilladelse til opførelse af en tilbygning på ejendommen Ole Rømers Vej 8, 6000 Kolding.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

Sagsfremstilling

På et møde den 18. februar 2002 gav det daværende Plan- og Miljøudvalg tilladelse til, at ejendommen, Ole Rømers Vej 8, 6000 Kolding, blev indrettet til et aktivitetscenter for Kolding Kirkecenter på betingelse af, at alle aktiviteter skulle foregå indendørs. I 2002 var plangrundlaget Partiel Byplanvedtægt nr. 14 - For et industriområde øst for Vejlevej, og området var udlagt til industri- og større værkstedvirksomheder, entreprenør og oplags-virksomheder mv. Byplanvedtægten gav mulighed for, at kommunen kunne tillade, at der inden for planområder kunne opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, såsom vuggestuer, børnehaver o. lign. til betjening af området.

Kolding Byråd vedtog den 27. juni 2005 et nyt plangrundlag for området – Lokalplan nr. 0131-22 – Øst for Vejlevej - Et erhvervs- og uddannelsesområde. Ejendommen Ole Rømers Vej 8 er beliggende i ”delområde 5”, hvor det i anvendelsesbestemmelsen er bestemt: ”at området kun må anvendes til erhvervsformål såsom fremstillingsvirksomhed, oplagring, engroshandel, administration og anden virksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv”. Lokalplanen blev udarbejdet for at kunne imødekomme et ønske om at etablere detailhandels-butikker til særligt pladskrævende varegrupper.



Det er forvaltningens vurdering, at den nugældende lokalplan ikke vil kunne rumme den eksisterende aktivitet, hvis man havde søgt i dag. Men da den nuværende aktivitet må anses som eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen, og da grundejer har en berettiget forventning om kunne fortsætte anvendelsen og i den forbindelse foretage nødvendige bygningsmæssige ændringer i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser, er det også forvaltningens vurdering, at den ansøgte tilbygning skal tillades.

Bilag

Tegningsbilag - situationsplan udv. af aktivitetscenter - Ole Rømers Vej 8, Kolding - 23/865

Planmæssig forespørgsel - udv. af aktivitetscenter - Ole Rømers Vej 8 Kolding - 23/865

Referat f. dagorden - udvalgsmødet d. 28-2-2002

Kortbilag til dagsorden - tilbygning m. aktivitetscenter - ny sal og ankomtsområde.

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 9: Lukket: Køb af Hovedgaden 30A, 6064 Jordrup

22/37070

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 10: Godkendelse af skema C og finansiering af budgetoverskridelse, Klostergården, Domea Lunderskov-Kolding

23/63

Resumé

Domea Lunderskov-Kolding har den 3. januar 2023 fremsendt skema C vedrørende projektet på Klostergården. Byggeprojektet har siden opstarten lidt under en presset projektøkonomi og ved fremsendelsen af skema C er den støtteberettigede anskaffelsessum opgjort til 4.970.000 kr. mere end godkendt ved skema B, hvilket skyldes indeksering af entreprisesummen. Revisor er pt. i gang med at reviderer skema C, hvorfor der søges om, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema C, når revisors underskrift foreligger.

Herudover dækker projektet over en budgetoverskridelse ca. 14 mio. kr., der ikke kan henføres til indeksering, og som Domea Lunderskov-Kolding grundet selskabets belastede økonomiske situation ikke har mulighed for at afholde via tilskud fra dispositionsfonden, som reglerne ellers foreskriver. Afdeling 12257 (Klostergården) har derfor optaget et 20-årigt banklån til finansiering af budgetoverskridelsen – dog således at det er boligselskabet, der betaler ydelserne på lånet. For at sikre at boligselskabet kan afholde ydelserne på lånet, har Domea Lunderskov-Kolding ansøgt Kolding Kommune om at fritage selskabets dispositionsfond for dækning af lejetab i selskabets afdelinger. Såfremt tabene ved lejeledighed ikke dækkes af dispositionsfonden skal disse dækkes af afdelingerne selv gennem huslejeforhøjelser.

Som et led i en samlet økonomisk løsning ansøges Landsbyggefonden derfor om støtte til dækning af huslejetab, således at afdelingens økonomi ikke påvirkes, hvis boligselskabets dispositionsfond fritages for at dække lejetab i afdelingerne. Landsbyggefonden har ved mail af 31. maj 2022 givet en forhåndstilkendegivelse om støtte.

Sagen behandles i

Plan og Teknik (3. at besluttet i Plan og Teknik)
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Byrådet delegerer til By- og Udviklingsforvaltningen at godkende skema C med en samlet finansieringsberettiget anskaffelsessum på 179.184.000 kr., hvoraf indeksering af entreprisesummen ud over fastprisperioden udgør 4.970.000 kr.,

at forøgelsen af kommunens grundkapitaludgift på 497.000 kr. finansieres via ikke disponerede grundkapitalmidler i budgettet,

at Plan og Teknik godkender at Domea Lunderskov-Koldings dispositionsfond i en periode på 2 år gældende for regnskabsår 2022/23 og 2023/24 ikke automatisk skal dække udgifter til tab som følge af lejeledighed i boligorganisationens enkelte afdelinger.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

1. og 2. at indstilles til godkendelse.

Udvalget Plan og Teknik godkendte 3. at.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

Sagsfremstilling

Historik vedrørende Klostergården

Byrådet godkendte den 29. maj 2017 skema A til Domea Lunderskov-Kolding's opførelse af 92 familieboliger på Klostergården, Klostergade 16 (Klostergården) og Klostergade 8-10, Kolding. Ved skema A blev der godkendt en samlet anskaffelsessum på 166.559.000 kr.

Med henvisning til omkostningsniveauet for opførelsen af byggeriet blev skema B den 26. marts 2019 godkendt med en ny samlet anskaffelsessum på 171.958.000 kr., svarende til det gældende maksimumbeløb på skema B-tidspunktet.

Efter godkendelsen af skema B blev Domea bekendt med, at der på projektlokaliteten fandtes væsentlige jordfaste fortidsminder beskyttet af museumslovens § 27, som skulle udgraves, og ekstraudgiften til arkæologiske udgravninger kunne ikke rummes inden for den i forvejen pressede projektøkonomi. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen blev derfor ansøgt om tilladelse til at tilbagekalde godkendelsen af skema B med henblik på senere godkendelse i 2020 til det regulerede/forhøjede rammebeløb, hvilket blev accepteret af styrelsen. Skema B blev efterfølgende genvedtaget med en samlet anskaffelsessum på 174.214.000 kr.

	Godkendt anskaffelsessum
Skema A	166.559.000
Skema B	171.958.000
Genvedtagelse af skema B	174.214.000

Godkendelse af skema C vedr. Klostergården og finansiering af budgetoverskridelse

Domea Lunderskov-Kolding har den 3. januar 2023 fremsendt skema C til kommunens godkendelse. Ved fremsendelsen af skema C er den samlede støtteberettigede anskaffelsessum opgjort til 179.184.000 kr., svarende til 4.970.000 kr. mere end ved genvedtagelsen af skema B. Det er oplyst, at forøgelsen af anskaffelsessummen skyldes indeksering af entreprisensummen ud over fastprisperioden, som løber 12 måneder fra tilbudsdagen. Kommunen har i henhold til støttebekendtgørelsens § 13 stk. 4 mulighed for at godkende, at der medtages merudgifter som følge af overskridelse af fastprisperioden.

Projektets støtteberettigede anlægsøkonomi i BOSSINF kan opgøres således:

Anlægsøkonomi	Skema B (genvedtaget)	Skema C	Ændring
Grundudgifter	30.627.000	19.200.000	-11.427.000
Entrepriseudgifter	122.981.000	135.649.000	+12.668.000
Indeksregulering	0	4.970.000	+4.970.000
Omkostninger	17.833.000	16.609.000	-1.224.000
Gebyrer m.v.	2.773.000	2.773.000	0
I alt	174.214.000	179.184.000	+4.970.000

Der er i byggeregnskabet afsat 1.576.000 kr. til udgifter der er kendte ved byggeriets afslutning, men hvor det ikke har været muligt at betale udgiften før skæringsdagen.

Projektets finansiering kan opgøres således:

Finansiering	Skema B (genvedtaget)	Skema C	Ændring
Støttede lån	153.308.000	157.682.000	+4.374.000
Grundkapitallån	17.421.000	17.918.000	+497.000
Beboerindskud	3.484.000	3.584.000	+100.000
I alt	174.214.000	179.184.000	+4.970.000

Som det fremgår af skemaet ovenfor vil kommunens grundkapitaltilskud til projektet blive forøget med 497.000 kr., såfremt skema C godkendes med indeksreguleringen af entreprisensummen. Revisor er pt. i gang med at reviderer skema C, hvorfor der søges om, at forvaltningen bemyndiges til at godkende skema C på de oplyste præmisser, når revisors underskrift foreligger.

Ud over indekseringen af entreprisensummen på 4.970.000 kr. dækker projektet yderligere over en budgetoverskridelse på ca. 14 mio. kr., som ikke kan henføres til indeksreguleringen og derfor ikke medregnes i den støtteberettigede

anskaffelsessum. Den faktiske anskaffelsessum for projektet udgør således reelt ca. 193.000.000 kr. mens den maksimalt opnåelige støtteberettigede anskaffelsessum inkl. indeksering udgør 179.184.000 kr.

Af støttebekendtgørelsens § 47 stk. 5 fremgår det, at overskrides maksimumbeløbet (evt. tillagt indeksering) afholdes overskridelsen af bygherren gennem tilskud fra boligorganisationens egenkapital (dispositionsfond). Overskridelsen kan ikke finansieres ved en lejeforhøjelse, og overskridelsen kan ikke anføres på skema C. Kommunen har ikke hjemmel til at dispensere.

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding har grundet selskabets belastede økonomiske situation ikke mulighed for at afholde budgetoverskridelsen via tilskud fra boligselskabets dispositionsfond. Domea Lunderskov-Koldings dispositionsfond udgør pr. 31. marts 2022 2.094.000 kr. svarende til 3.659 kr. pr. lejemålsenhed, og selskabet er desuden udfordret af lejetab i boligselskabets afdelinger, hvilket for nuværende belaster dispositionsfonden med en årlig udgift på ca. 3.360.000 mio. kr. Til sammenligning har dispositionsfonden i indeværende regnskabsår indtægter på ca. 1,2 mio. kr. – indtægter der dog er stigende de kommende år. Dispositionsfonden forudsættes herudover at skulle bidrage til bl.a. den forestående helhedsplan i afdeling 12253 Dollerupparken.

Domea Lunderskov-Kolding, afd. 12257 (Klostergården) har derfor i samråd med deres administrationselskab Domea.dk besluttet at optage et 20-årigt banklån på 14 mio. kr. med en årlig ydelse på 892.000 kr. til finansiering af budgetoverskridelsen på Klostergården. Domea oplyser, at selskabets revisor BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab har bekræftet, at finansieringsmodellen efter deres opfattelse ikke er i strid med lovgivningen på almenboligområdet.

Det forhold at budgetoverskridelsen ikke må belaste huslejen i den nye afdeling Klostergården betyder, at ydelserne på lånet skal afholdes af Domea Lunderskov-Koldings dispositionsfond, hvilket medfører, at boligselskabets dispositionsfond kommer yderligere under pres. Domea Lunderskov-Kolding har på den baggrund og som et led i en samlet løsning på selskabets økonomiske udfordringer ansøgt om, at Kolding Kommune fritager selskabet for dækning af lejetab i selskabets afdelinger.

Konkret ansøges der om kommunens godkendelse til følgende:

- At boligorganisationens dispositionsfond ikke automatisk skal dække udgifter til tab som følge af lejeledighed i boligorganisationens enkelte afdelinger jf. almenboliglovens § 20 stk. 2
- At dispositionsfondens automatiske dækning af udgifter til tab som følge af lejeledighed i afdelingerne ikke genoptages før dispositionsfondens saldo udgør mindst 6.205 kr./lejemålsenhed (2022-niveau) jf. driftsbekendtgørelsens § 42.

Domea Lunderskov-Kolding oplyser i forbindelse med ansøgningen, at boligorganisationen med en fritagelse vil have større frihed til at sikre at støtte fra dispositionsfonden gives til de afdelinger og situationer, hvor behovet og effekten er størst, frem for at yde støtte til dækning af huslejetab i afdelinger med en i øvrigt sund økonomi. Yderligere oplyses det, at såfremt der gives fritagelse betyder det ikke nødvendigvis, at afdelingerne selv kommer til at dække deres lejetab.

Boligorganisationens dispositionsfond udgør en særlig sikkerhedskapital, der skal kunne anvendes som stødpude ved eventuelle uforudsete begivenheder, og afdelingerne indbetaler løbende til dispositionsfonden indtil fondens likvide midler overstiger et vist niveau, hvorefter de årlige indbetalinger fra afdelingerne ophører. Dispositionsfondens midler kan anvendes til at sikre boligafdelingernes fortsatte beståen som tidssvarende og velfungerende bebyggelser gennem fysisk, økonomisk og social opretning af afdelingerne, ligesom dispositionsfonden bruges til at dække tab i afdelingerne, som skyldes lejeledighed samt uforholdsmæssigt store tab på fraflytninger.

Hvis dispositionsfondens saldo kommer under et minimumsniveau, eller særlige forhold i øvrigt taler herfor, kan kommunen godkende at tab på lejeledighed helt eller delvist skal dækkes af afdelingen. Dispensation skal gives ud fra en helhedsvurdering af såvel afdelingens, som boligorganisationens økonomiske og driftsmæssige situation. Såfremt tabene ved lejeledighed ikke dækkes af dispositionsfonden skal disse dækkes af afdelingerne selv gennem huslejeforhøjelser, og det bør derfor vurderes, om huslejen kan bære den forhøjelse, som en manglende dækning af udgiften via dispositionsfonden vil medføre.

Boligselskabet Domea Lunderskov-Kolding består af i alt 665 lejemålsenheder og dækker over følgende afdelinger:

Nr.	Navn
12201	Dreyershus

Nr.	Navn
12202	Serviceareal
12203	Snerlevej
12210	Reinholdts Bakke
12251	Kongsbjergghjemmet og Toftegården
12253	Lunderskov byhuse og Dollerupparken
12257	Teglgårdsvej, Christiansfeld, Remisen, Almind og Klostergården

Domea Lunderskov-Kolding har i dag betydelige udlejningsvanskeligheder i den nye sammenlagte afdeling nr. 12257 primært vedrører bebyggelserne Klostergården, Christiansfeld, og Remisen, og det vurderes derfor ikke, at afdelingen selv vil være i stand til at bære den lejeforhøjelse, som manglende dækning af tomgangsudgifterne via dispositionsfonden vil betyde. Efter aftale med Domea Lunderskov-Kolding, vil Domea.dk derfor ansøge Landsbyggefonden om støtte til dækning af huslejetab, således at afdelingens økonomi ikke påvirkes, hvis boligselskabets dispositionsfond fritages for at dække lejetab i afdelingen. Landsbyggefonden har ved mail af 31. maj 2022 givet en forhåndstilkendegivelse om støtte.

Idet støtteomfanget fra Landsbyggefonden til afdelingen ikke er endeligt afklaret på nuværende tidspunkt, er det ikke muligt for forvaltningen konkret at vurdere den fremadrettede driftsøkonomiske situation for afdeling 12257 og/eller de øvrige afdelinger, der ansøges om fritagelse for. Kigges der omvendt på 10 års prognosen for Domea Lunderskov-Koldings dispositionsfond og dermed boligselskabets samlede økonomiske situation, så fremgår det, at boligselskabet under de nuværende forudsætninger allerede på kort sigt ikke vil være i stand til at afholde de udgifter, der bliver pålagt boligselskabet. Den fremadrettede drift af selskabet forudsætter at boligselskabet opnår fritagelse for dispositionsfondsdækning af lejetab i afdelingerne, at Landsbyggefonden omvendt i nødvendigt omfang dække afdelingens tomgangsudgifter gennem støtte, og at udlejningssituationen i boligselskabets afdelinger generelt forbedres de kommende år, så der kommer balance i indtægter og udgifter.

Uanset usikkerheden forbundet den fremadrettede udlejningssituation samt omfanget af støtte fra Landsbyggefonden til afdelingerne, så er det forvaltningens vurdering, at det for at imødegå boligselskabets anstrængte økonomi er nødvendigt at fritage dispositionsfonden fra at dække afdelingernes lejetab. Det er herefter op til Domea Lunderskov-Kolding hurtigst muligt at få vendt udlejningssituationen og nedbragt tomgangsudgifterne, så der kommer balance i indtægter og udgifter. Indtil dette sker er afdelingerne afhængige af at Landsbyggefonden i nødvendigt omfang yder støtte til afdelingerne som tilkendegivet.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 11: Principbeslutning om ny ordning for afhentning af 10 fraktioner ved husstanden fra 2025

22/27755

Resumé

Miljøstyrelsen har vurderet, at Kolding Kommunes henteordning for indsamling af 10 fraktioner ikke lever op til Affaldsbekendtgørelsens kapitel 6, hvorfor der foreslås nye løsninger med baggrund i scenarier og erfaringer fra andre kommuner.

En standardløsning for en henteordning ved en havebolig (villa/stuehus/rækkehus) vil bestå af 3 affaldsbeholdere ved husstanden. For etageejendomme og kolonihaver etableres fællesløsninger med udgangspunkt i standardløsningen.

Løsningerne implementeres ultimo 2025 og skønnes på nuværende tidspunkt at komme til at indebære en takststigning fra 2026.

Sagen behandles i

Plan og Teknik
Økonomi og Strategi
Byrådet.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at det principgodkendes, at standardløsningen for indsamling af 10 fraktioner ved husstandene bliver 3 stk. 240 liters beholdere, med afsæt i den økonomiske ramme, som er beskrevet i sagsfremstillingen,

at standardløsningen indarbejdes i den reviderede affaldsplan, som netop har været i høring,

at implementeringen af den nye indsamling starter ultimo 2025.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Et flertal (Plan og Teknik med undtagelse af Molle Lykke Nielsen (O)) indstiller forslaget til godkendelse.

Et mindretal (Molle Lykke Nielsen (O)) kan ikke indstille forslaget til godkendelse, idet han ønsker mulighed for differentieret afhentning af affaldsfraktioner.

Fraværende:

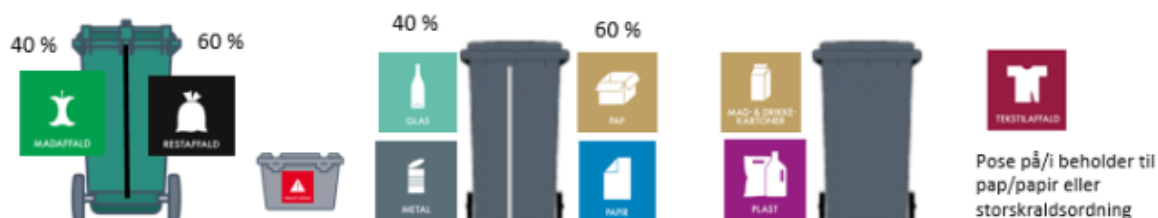
Birgitte Munk Grunnet

Sagsfremstilling

På møde i Plan og Teknik den 6. september 2022 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en plan for implementeringen af nye henteordninger med beholdere ved husstanden. I den nye henteordning skal beholderløsningen ved husstanden omfatte mad- og restaffald, metal, glas, plast, mad- og drikkekartoner, pap, papir samt farligt affald og tekstilaffald.

I valget af løsning har der været fokus på, at det skal være nemt for borgeren at affaldssortere i både køkken og ved husstandens beholdere, og dertil har erfaringer fra projektet med indsamling af mad- og restaffald, erfaringer fra andre kommuner samt økonomiske overvejelser været afgørende.

By- og Udviklingsforvaltningen anbefaler følgende model:



Modellen til haveboliger (villa/stuehus/rækkehus) anbefales på baggrund af nedenstående:

1. Ved at blande flere fraktioner bliver det lettere for borgeren at håndtere affaldet. Brugen af affaldsblandinger gør det enkelt for borgeren i den efterfølgende håndtering - både i forhold til forståelsen, men også i praktikken med at sortere i køkkenet og bære affaldet direkte ud i beholdere.
2. De valgte blandingsfraktioner kan afsættes til aftagere, og samme blandinger anvendes af de fleste jyske kommuner, og løsningen understøtter således det allerede eksisterende marked.
3. Modellen indeholder tre ens beholdere på 240 liter og giver et ensartet udtryk, og størrelsen gør det nemmere at finde plads til beholderne end ved brug af 370 liters beholdere.

Ved standardløsningen for en havebolig (villa/stuehus/rækkehus) vil beholderen til mad- og restaffald blive tømt hver 14. dag, og de to beholdere til de genanvendelige fraktioner tømt hver fjerde uge.

I modellen indgår blandingsfraktioner frem for rene fraktioner, hvilket kan medføre behov for ekstra ressourcer til sortering og eventuelle efterfølgende miljøpåvirkninger. Miljøgevinsten ved at tilføje en fjerde beholder, for at undgå blandingerne, vurderes dog til ikke at kunne stå mål med den økonomiske merudgift.

Derudover er det forvaltningens vurdering, at en opdeling i flere rene fraktioner vil besværliggøre sortering i dagligdagen og dermed medføre mindre sortering og mere restaffald.

Ved etageejendomme, kolonihaver, og i mindre omfang ved rækkehuse, hvor det ved den enkelte husstand ikke er muligt at etablere en standardløsning med tre beholdere, etableres fællesløsninger.

Fællesløsninger tager udgangspunkt i 5 affaldsbeholdere med et rum (ikke rumopdelt). Antal beholdere og tømmefrekvenser tilpasses antallet af boligenheder. Fællesløsninger vil være med tømmeinterval på 7 eller 14 dage på mad- og restaffald, mens tømmeintervallet på de øvrige beholdere vil være hver 14. dag.

Prøvehandling

Oplysninger om andre kommuners løsninger viser, at der kan være forskellige opdelinger og indretninger af beholderne, hvorfor opdeling og indretning undersøges ved at igangsætte en prøvehandling.

Prøvehandlingen, der foreslås udført i Vester Nebel i 2. kvartal 2023, vil også give mulighed for at teste tømmeintervaller og indhente oplysninger fra borgerne om den generelle anvendelse og oplevelse af løsningen.

Prøvehandlingen vil blive udført som den foreslåede model med alle 10 fraktioner, da kun dette vil give et fyldestgørende datagrundlag for borgernes reelle adfærd ved sortering af affald.

Økonomi

By- og Udviklingsforvaltningen forventer på nuværende tidspunkt en anlægsinvestering på omkring 45-55 mio. kr. inkl. moms ud fra de priser, som kendes i dag. Anlægsinvesteringen omfatter indkøb og udkørsel af beholdere, kommunikation, tilpasning af IT-løsninger, administrationsudgifter m.v.

Ude fra kommende faktorer, f.eks. inflation, energikrise, stor efterspørgsel på affaldsbeholdere og skraldebiler, vil kunne betyde en øget anlægsinvestering. Anlægsinvesteringen finansieres via tidligere ikke anvendte, samt kommende, klimaplansmidler for perioden 2021-2025 (5 år).

Omlægningen af nuværende genbrugsaffaldsløsning til ny husstandsindsamling forventes på nuværende tidspunkt at betyde øgede årlige driftsudgifter på 22-32 mio. kr. inkl. moms med baggrund i de priser, som ses i markedet i dag. Her vil der også kunne blive påvirkning af de årlige udgifter på grund af udefrakommende faktorer som inflation, energikrise, stor efterspørgsel på affaldsbeholdere og skraldebiler.

En stigning i de årlige driftsudgifter på 22-32 mio. kr. vil betyde en stigning i taksten på 250-420 kr. inkl. moms for boligtypen villa/stuehus. For øvrige boligtyper vil der være en graduering af taksten for den nye genbrugsordning på samme vis som øvrige takster.

Implementeringen af den nye genbrugsordning sker ultimo 2025, mens regulering af taksten vil ske fra 1. januar 2026.

I løbet af 2023 vil forvaltningen fremlægge katalog over mulige tilpasninger af ordninger, serviceniveau m.v., som vil sigte mod en justering af den kommende forventede takststigning i nedadgående retning.

Tidsplan

Nedenstående beskriver den forventede tidsplan

Ultimo 2022/primo 2023; Planlægning af overordnede principper.

Valg af affaldsblandinger og beholdere for haveboliger og fællesløsninger inklusive tømme frekvenser og beholderstørrelser samt plan for økonomiske rammer, herunder opkrævningsmodel.

Første halvår 2023; Planlægning af ordninger

Afklaring af detaljer for ordningerne for genanvendelige materialer, herunder farligt affald, tekstilaffald, tilpasning af ordningen for mad- og restaffald samt serviceydelser på alle ordninger. Dialog med boligtyper, behandlingsanlæg, leverandører, entreprenører og andre interessenter. Påbegyndelse af prøvehandling.

Andet halvår 2023; Udbudsmaterialer

Formulering af udbudsmaterialer, herunder markedsdialog og fastlæggelse af detaljer omkring f.eks. krav til indsamlingsbiler, beholdere, arbejdsmiljø og bæredygtighed. Afslutning og evaluering af prøvehandling.

Primo 2024; Detaljeplanlægning og dialog med boligtyper

Dialog med haveboliger samt ejendomme med fælles affaldsløsninger, herunder forberedelse til valg og bestilling af beholdere. Beholdere bestilles til levering og udkørsel. Kommunikationsmaterialer m.v. planlægges.

Primo 2025; Forberedelse til drift

Forberedelse til opstart af ny ordning, herunder dialog og samarbejde med valgt renovatør.

Ultimo 2025; Implementering og opstart

Kommunikation, formidling og dialog med borgere. Efter udkørsel og opstart kan der være behov for beholdertilpasninger, besigtigelse af adgangsveje m.m.

Selskabsgørelse

I forlængelse af den brede politiske aftale omkring en kommende selskabsdannelse af affaldsområdet vil nye affaldsordninger og nye kontrakter skulle fortsætte i den nye kommende selskabskonstruktion.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til sagen.

Bilag

10 fraktioner - præsentation PT 31.01.2023

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 12: Etablering af Genbrugsområder og udvidelse af Skatkammeret

22/30299

Resumé

Som følge af ny lov om indsamling og afsætning af genbrug, har By- og Udviklingsforvaltningen udviklet et nyt koncept, der skal sikre, at mest mulig genbrug indsamles. Forvaltningen vurderer, at konceptet kan fordoble mængden af indsamlet genbrug.

Konceptet udvider Skatkammeret, og det indsamlede materiale sættes gratis til rådighed for virksomheder, genbrugsbutikker, foreninger og institutioner. Det restgenbrug, der ikke afhentes, afsættes mod en symbolsk betaling.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at konceptet, der skal sikre, at mest mulig genbrug indsamles, gennemføres,

at den økonomiske ramme for projektet er som beskrevet i sagen.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt med den bemærkning, at der er tale om en prøvehandling, som evalueres i udvalget efter 1 år.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

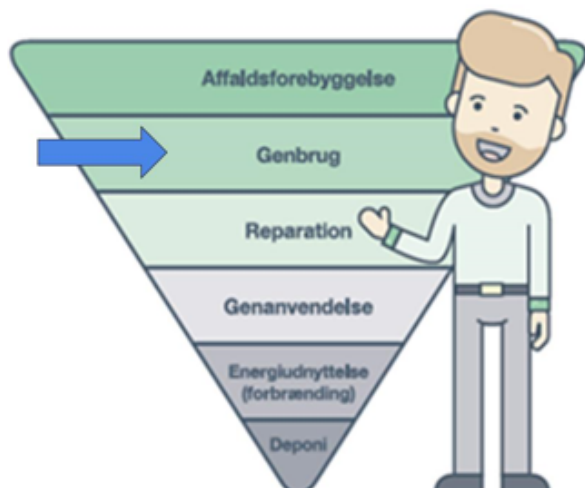
Sagsfremstilling

By- og Udviklingsforvaltningen har udarbejdet et koncept for Genbrugsområder på genbrugspladserne for at øge indsamlingen og afsætningen af genbrug, da Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet har fastsat regel om kommunalbestyrelsens pligt til at etablere Genbrugsområder på de kommunale genbrugspladser og afsætning af genbrug til private aktører i [LOV nr 898 af 21/06/2022 Kap 7](#).

Detaljerne om udmøntningen af dette fastsættes i efterfølgende lovforslag, der nu er i høring (se bilag 1 og 2).

Her fastsættes:

1. Genbrug afleveres i Genbrugsområder
2. Genbrug stilles gratis til rådighed for private aktører på lige vilkår, så konkurrenceforvriddning undgås
3. Kommunalbestyrelsen kan bortskaffe, istandsætte, genbruge eller afsætte det genbrug, der ikke tages med af de private aktører



Inddragelse

Forvaltningen har inddraget virksomheder og borgere i udviklingen af konceptet samt interviewet andre kommuner og undersøgt forskning omkring indkøb, prissætning og forbrug.

I uge 39 2022 blev der udsendt en spørgeskemaundersøgelse på de sociale medier og kolding.dk, hvor kommunens borgere blev spurgt om, hvordan ordningen skulle se ud i fremtiden, for at de får lyst til at tænke genbrug før nye indkøb.

I uge 45 2022 afholdte forvaltningen tre workshops for kommunens virksomheder med i alt 18 deltagere, for at afdække, hvordan ordningen skal se ud i fremtiden, for at få mest mulig genbrug i omløb.

Hovedkonklusionerne fra både borgere og virksomheder er meget ens:

- Genbrug og affald anses for at være helt forskellige kategorier og skal ikke blandes sammen ude på genbrugspladserne. Genbrug er pænt og affald er ulækkert.
- Det skal være nemt, tørt og overskueligt at aflevere sit genbrug.
- Stedet, hvor genbrug afsættes, skal være indrettet systematisk efter kategorier. Det betyder mindre, om det koster noget, men det betyder meget, at det er let, overskueligt og inspirerende. Tanken om et byggeområde eller butik appellerer til både borgere og virksomheder (se bilag 3 og 4).

For at danne grundlag for den bedst mulige ordning, har forvaltningen interviewet andre kommuner og affaldsselskaber for at få indblik i deres erfaringer. Derudover har forvaltningen gennemført et litteraturstudie i forskning omkring afsætning, prissætning og forbrug.

Hovedkonklusionerne er her, at:

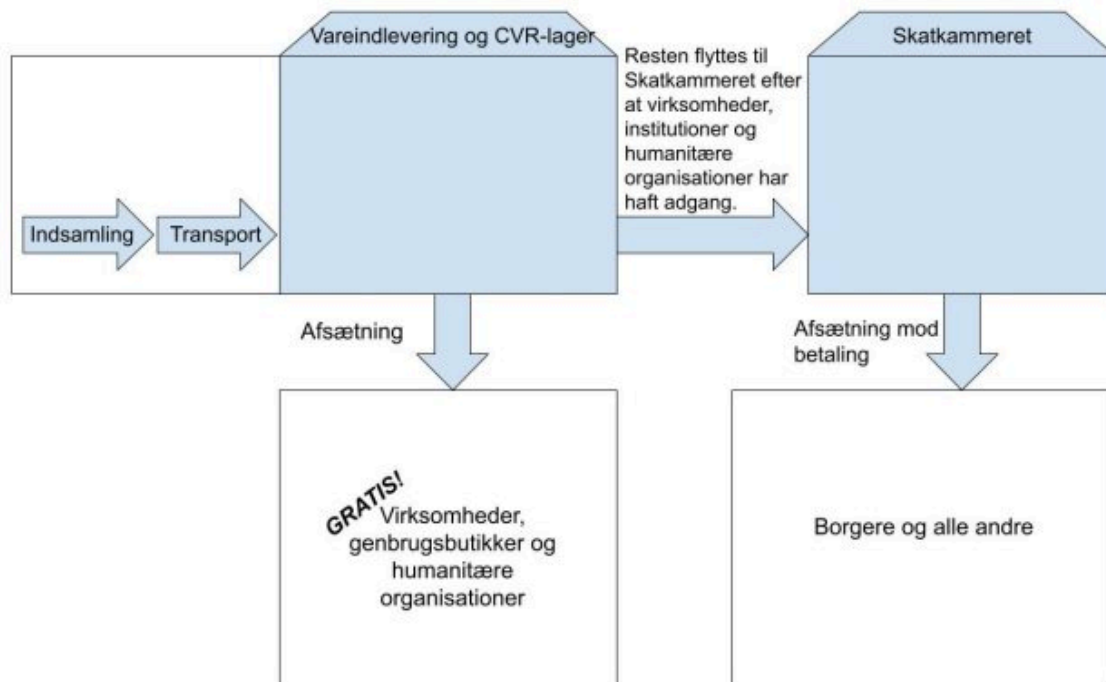
- En butik, og de strukturer, der hører til dette, er den mest effektive måde at afsætte genbrug, og dermed den mest bæredygtige tilgang.
- Gratis produkter reducerer genbrugets levetid og skaber utryghed og konflikter. Det sker, fordi forbrugeren overvurderer værdien af gratis produkter, før købet. Det sker i en sådan grad, at det til tider fører til irrationel opførsel, hvor brugerne tager ting, de ikke har brug for, eller skaber store konflikter omkring produkter med en reel lav værdi.
- Høj oplevelse af værdi øger/giver bedre genbrug. Jo mere værdi en forbruger tilskriver et produkt, jo mere og jo længere bliver det brugt, og jo større er sandsynligheden for, at forbrugeren køber et lignende produkt i fremtiden.

Nyt koncept

Derfor er målet med Genbrugsområder at skabe simple og trygge rammer for indsamling og afsætning af genbrug, der giver både virksomheder og humanitære organisationer m.fl. lige og let adgang til gratis genbrug, så de kan være med til at få flest mulige ressourcer i omløb.

Nedenstående koncept foreslås (se illustration):

1. Forvaltningen etablerer nye indsamlingsområder på genbrugspladserne til genbrug.
2. Indsamlet genbrug samles i Bronzehallen på Bronzevej, Kolding, hvor det gratis stilles til rådighed for virksomheder, genbrugsbutikker, humanitære organisationer, foreninger, skoler og børnehaver.
3. Det genbrug, som de private aktører ikke tager, afsættes i Skatkammeret.



Afslutning af eksisterende forsøgsordninger og aftaler

For at undgå konkurrenceforvridning, skal private aktører have adgang til det genbrug, der indsamles, på lige vilkår, jævnfør bemærkningerne til lovforslagets (LOV 898) enkelte bestemmelser. Derfor er det ikke muligt at fortsætte samarbejdet med Genbrugskongen og Fællesforeningen Lopper. De to forsøgsordninger lukkes derfor som en naturlig konsekvens af etableringen af de nye Genbrugsområder

Målet med forsøgsordningen Gratis Genbrug på Kolding Nord Genbrugsplads og Genbrugskongens butik var, at de tilsammen skulle omsætte mindst 500 tons genbrug om året inden udgangen af 2022. Med henholdsvis 50-100 tons (Gratis Genbrug på Kolding Nord Genbrugsplads) og 350 tons (Genbrugskongen) i 2022, er dette mål ikke nået. Fællesforeningen Lopper indsamlede i alt 58 tons fra de fire øvrige genbrugspladser i 2021.

Det estimeres, at Kolding Kommune modtager 750-1.500 tons genbrug på de fem pladser hvert år. Det vurderes derfor, at der stadig er et stort uudnyttet potentiale, som de nye Genbrugsområder kan indfri.

Gratis Genbrug på Kolding Nord Genbrugsplads stopper, når Genbrugskongens butik lukker den 30. juni 2023. For at omsætte mest mulig genbrug ophører samarbejdet med Fællesforeningen Lopper først kort før den nye ordning starter i oktober 2023.

Udvidelse af Skatkammeret

Skatkammeret udvides for at kunne håndtere de mængder af genbrug, der vil blive indsamlet. Virksomheder, foreninger, skoler, børnehaver og humanitære organisationer har forsterket til de indsamlede genstande.

Det genbrug, som virksomhederne ikke tager, bliver afsat til borgere og andre interesserede fra Skatkammeret i Bronzehallen. Det afsættes mod en symbolsk betaling for at undgå, at brugerne tager mere, end de skal bruge.

Det forventes, at der kan indsamles mellem 750 og 1.500 tons genbrug årligt. For at kunne håndtere den mængde, udvides Skatkammerets areal. Der åbnes op med adgang for alle for at sætte ekstra fokus på genbrug i et format, som mange borgere og virksomheder kender og er glade for. Det forventes, at uddannelsesinstitutioner stadig skal have gratis adgang til genbrugsgenstande, og der arbejdes på en model, der både understøtter institutionerne og minimerer de beskrevne negative effekter ved gratis genbrug.

Økonomi

Anlægsinvesteringen for det beskrevne koncept forventes at blive 3,0–3,5 mio. kr. inkl. moms til køb af containere, indretning af Genbrugsområderne m.v. Finansiering af anlægsinvesteringen sker via tidligere års overførte driftsoverskud.

De årlige driftsomkostninger til det nye koncept vil kunne finansieres inden for de samlede økonomiske driftsudgifter for Forsyningsområdet. Dels fra driftsbudgettet for det nuværende Skatkammer og dels fra besparelser fra de mængder, som fremadrettet går til direkte genbrug i stedet for til f.eks. forbrænding, deponi eller anden genanvendelse.

Salget af restgenbrug i Skatkammeret forventes at udgøre en mindre sum, som vil indgå i det samlede regnskab for direkte genbrug.

Bemanding

Der afsættes ca. 5 medarbejdere til at håndtere de store mængder genbrug. Indledningsvist søges dette løst ved at anvende personale fra driften, hvilket vil påvirke bemandingen på genbrugspladserne. Når forvaltningen primo 2024 har egne erfaringer med opgavens omfang, revideres denne løsning.

Centralforvaltningens bemærkninger

Der er ikke yderligere bemærkninger til punktet.

Bilag

Bilag 1 Udkast til bekendtgørelse om genbrugsområder på genbrugspladser

Bilag 2 Udkast til bekendtgørelse om afsætning af genbrugsgenstande

Bilag 3 AP3 Brugerundersøgelse - Borgernes visioner for genbrug i fremtiden DONE

Bilag 4 AP3 Brugerundersøgelse - Workshops med virksomheder i Kolding Kommune d. 21-11-2022 DONE

Bilag 5 AP3 Undersøgelse af Genbrug og værdi - hvad virker og hvad virker ikke d. 04-11-2022 DONE

Direkte genbrug - Præsentation PT 31.01.2023

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 13: Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter

Resumé

Deltagelse i ekstraordinære aktiviteter.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at Plan og Teknik drøfter, om der er behov for, at et eller flere medlemmer af udvalget varetager andre kommunale hverv.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

Sagsfremstilling

Det fremgår af Kolding Kommunes Regulativ om Vederlag og godtgørelse til Byrådets medlemmer, punkt 2, at der kan tillægges erstatning for tabt arbejdsfortjeneste for varetagelse af andre kommunale hverv, når deltagelsen sker efter anmodning fra Byrådet eller et af Byrådets udvalg, på grund af en protokolleret beslutning.

Aktivitet:

13.-14. april 2023 – KL's Klima & Miljø Topmøde '23

Bilag

KL's Klima & Miljø Topmøde '23 (tidligere Teknik- og Miljøkonference)

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 14: Orienteringspunkter

Resumé

På mødet orienteres om nyt fra By- og Udviklingsforvaltningen inden for udvalgets område.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Forslag

By- og udviklingsdirektøren foreslår,

at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

Sagsfremstilling

Der kan ikke træffes beslutning under punktet, fordi det kun er et orienteringspunkt.

Der gives en mundtlig orientering om status for omfartsvejen nord om Nr. Bjert.

Bilag

Lokalrådet for Ødis Bramdrup, Ødis og Fovslet - Cykelsti på Steppingvej

Ansøgning fra BDM vedrørende Christiansfeld Genbrugsplads

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 15: Orientering fra formanden

Resumé

Orientering fra formanden.

Sagen behandles i

Plan og Teknik.

Beslutning Plan og Teknik den 31-01-2023

Godkendt.

Fraværende:

Birgitte Munk Grunnet

Fraværende Birgitte Munk Grunnet

Punkt 16: Underskriftsark

Fraværende Birgitte Munk Grunnet